

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第264號

原告 親家Q-est管理委員會

法定代理人 王楚硯

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被告 親嘉開發股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

訴訟代理人 吳志豪

被告 林佳勳

上列當事人間請求修繕房屋事件，本院於民國114年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告親嘉開發股份有限公司應將門牌號碼新竹市○○○街000號地下室一層182號車位前方車道、209號車位之上方天花板依如附表二所示之方式修復至不漏水之狀態，以及如附表三所示之修復項目回復原狀。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告親嘉開發股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告之法定代理人原為林柏宏，嗣依序變更為范雅晴、王楚硯，有新竹市東區區公所民國113年7月31日東經字第1130012408號、114年7月30日東經字第1140012517號函在卷可參（本院卷第87、145頁），范雅晴、王楚硯分別於113年8月23日、114年8月20日聲明承受訴訟（本院卷第83、85、143、147頁），於法並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時以被告親嘉開發股份有限公司

01 (下稱親嘉公司)為被告，並聲明：被告應將原告管理之門
02 牌號碼新竹市○○○街000號地下室一層182號車位前方車
03 道、209號車位之上方天花板(下稱系爭天花板)修復至不
04 漏水之狀態等語。嗣追加被告林佳勳，並變更聲明如附表一
05 所示。核其請求之基礎事實與原起訴同一，依上開規定，應
06 予准許。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張：系爭天花板區域位於新竹市○○○街000號房屋
09 (下稱系爭房屋)下方，被告親嘉公司為系爭房屋所有人，
10 將系爭房屋出租予被告林佳勳經營拉麵店使用。自109年10
11 月16日起，原告發現系爭天花板漏水，經社團法人臺灣省土
12 木技師公會114年6月27日鑑定報告書(案號0000000000)
13 (下稱系爭鑑定報告書)鑑定結果，被告均有責任，爰依民
14 法第184條第1項前段、第191條第1項、公寓大廈管理條例第
15 10條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如附表一所
16 示。

17 二、被告方面：

18 (一)被告親嘉公司則以：被告親嘉公司於108年9月19日將系爭房
19 屋出租予被告林佳勳經營拉麵店使用，租賃期間自108年9月
20 19日起至113年10月18日止，被告親嘉公司雖為系爭房屋所
21 有人，惟租賃期間無權進入被告林佳勳承租之系爭房屋內，
22 被告親嘉公司前多次請被告林佳勳容忍進入系爭房屋查看、
23 評估，均遭被告林佳勳拒絕，系爭房屋如有漏水，絕非被告
24 親嘉公司造成等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (二)被告林佳勳則以：社團法人臺灣省土木技師公會鑑定時，被
26 告林佳勳因租賃期間屆滿，已將系爭房屋之裝潢全數拆除，
27 現場狀況已有不同，系爭鑑定報告書鑑定結論未考慮此情，
28 亦未慮及親家Q-est社區公共管線多年來反覆發生回堵，多
29 戶皆有淹水情形，系爭鑑定報告書鑑定結論認被告林佳勳亦
30 有責任，並不可採，系爭天花板漏水實與被告林佳勳無關。
31 另原告、被告親嘉公司已至系爭房屋檢查非常多次，並非均

01 予拒絕等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、經查，系爭房屋為被告親嘉公司所有並出租予被告林佳勳經
03 營拉麵店使用，租賃期間自108年9月19日起至113年10月18
04 日止等情，有建物登記謄本、房屋租賃契約書附卷可參（本
05 院卷第17至19、40-7至40-19頁），且為兩造所不爭執，堪
06 信為真實。

07 四、得心證之理由：

08 本件兩造爭執之點，應在於：(一)被告親嘉公司是否應負修復
09 之責？(二)被告林佳勳是否應負修復之責？茲分述如下：

10 (一)被告親嘉公司部分：

11 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
12 任。專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該
13 區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費
14 用。民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第1
15 項分別定有明文。次按土地上之建築物或其他工作物所致他
16 人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設
17 置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防
18 止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191
19 條第1項定有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上
20 開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任
21 外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物
22 所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96
23 年度台上字第489號判決意旨參照）。

24 2. 經本院囑託社團法人臺灣省土木技師公會鑑定，該會製有系
25 爭鑑定報告書，結論略以：「在關新二街133號（店11）一
26 樓地坪浸水試驗時，關新二街107號地下一層天花板就有明
27 顯漏水，故地下室一層182號車位前方車道、209號車位之上
28 方天花板漏水與店11地坪構造物含水有因果關係。該水分來
29 源，經查給水圖、排水圖比對現場，給、排水管沒有漏水，
30 亦無雨水侵入情形，不能排除為店11營業中洗滌食材、碗盤
31 及沖洗地板後排水滲入。」、「本案造成漏水主要因素有：

01 (1)大理石有孔洞或裂縫，(2)施工時用鬆底施工，(3)一樓鋼筋
02 凝土地版有裂縫。此浸水試驗證明標的物大理石地坪浸水
03 是會漏水，大理石地坪是親嘉公司提供，究竟是親嘉公司點
04 交給被告林佳勳時就會漏，或是固定設備鑽孔、裝潢損害大
05 理石才漏水，因設備與裝潢已拆除，現況無法用試驗去判
06 定。只能依態樣推論：自113年10月21日無繼續租約點交後
07 到114年3月25日（除了浸水試驗那天外）幾乎沒有漏水，若
08 有也是久久才一滴，較久才會滴完，這是乾拌水泥砂（鬆
09 底）施工法的現象。一般建築物興建時一樓店面地坪除了廁
10 所或客戶行業有特別需求外，通常不做防水工程，今標的物
11 大理石地坪貼做工法及樓板裂縫，經浸水試驗結果本標的物
12 會漏水，這表示房屋所有人沒有注意到防水之需求，或沒有
13 做好防水，導致地坪漏水。建物若做餐廳營業使用時，因食
14 材、碗盤清洗與地板清理等，對用水排水均有高度需求，應
15 做好完善排水防水。」等語（外放系爭鑑定報告書第9至10
16 頁）。上開鑑定結果係賦予兩造到場及陳述意見之機會，其
17 鑑定程序之進行應屬公平，而無偏頗一造之處，再由鑑定人
18 憑其專業智識、經驗，經過測試輔以現場觀察所出具之意
19 見，且該鑑定內容並無明顯不合理之處，自堪信採為審認基
20 礎。可見系爭天花板確實存有明顯之漏水現象，且為系爭房
21 屋地坪構造物含水所致。則依前開民法第191條第1項規定，
22 推定系爭房屋所有人即被告親嘉公司對於系爭房屋之設置或
23 保管有欠缺，並系爭天花板損害係因設置或保管有欠缺造
24 成，且系爭房屋所有人即被告親嘉公司具有過失。

25 3. 至被告親嘉公司固辯稱：前多次請被告林佳勳容忍進入系爭
26 房屋均遭拒絕；如有漏水，絕非被告親嘉公司造成云云。惟
27 前開鑑定結論已載明系爭天花板漏水與系爭房屋地坪構造物
28 含水間有因果關係，且如供餐廳營業使用，因對用水、排水
29 均有高度需求，應注意為完善之排水、防水措施，則被告親
30 嘉公司既未能舉證其於防止損害之發生，已盡相當之注意，
31 即應負推定過失之侵權行為損害賠償責任。再觀諸被告林佳

01 勳提出之會勘紀錄（本院卷第171頁），被告林佳勳確實於1
02 12年7月4日即有參加會勘，地點包括「新竹市○○○街000
03 號戶內」即系爭房屋內，是被告親嘉公司抗辯先前被告林佳
04 勳均予拒絕云云，已難逕信。況被告親嘉公司將系爭房屋出
05 租供餐飲業使用，於通常情形本即有相當之用水、排水需
06 求，被告親嘉公司於出租時本應注意為妥適之措施以防止造
07 成下方之系爭天花板發生漏水，然遍查被告間就系爭房屋之
08 房屋租賃契約書（本院卷第40-7至40-19頁），未見對於如
09 何用水或排水有何特別約定，被告親嘉公司僅空言抗辯：現
10 場有告知被告林佳勳不可以過度用水云云，惟未提出證據資
11 料以實其說，已難認被告親嘉公司確有告知關於用水之特別
12 注意事項，且卷內亦無證據可認定被告林佳勳有無所謂「過
13 度用水」之行為，應認被告親嘉公司未能舉證其已經以如何
14 之方式盡其防止損害發生之注意義務。由上足認被告親嘉公
15 司仍應負民法第191條第1項所定工作物所有人之賠償責任。
16 4. 準此，原告依民法第191條第1項規定，請求被告親嘉公司依
17 如附表二所示之方式修復至不漏水之狀態，以及如附表三所
18 示之修復項目回復原狀，即屬有據。

19 (二)被告林佳勳部分：

- 20 1. 按民法第184條第1項前段所定侵權行為之成立，須行為人因
21 故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違
22 法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張
23 侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應
24 負舉證責任（最高法院108年度台上字第1990號判決意旨參
25 照）。
- 26 2. 被告林佳勳承租系爭房屋經營拉麵店，其營業時於通常情況
27 下之洗滌食材、碗盤與沖洗地板等行為，應屬經營拉麵店之
28 業者為提供餐飲及維持環境衛生所需之通常情形，尚難僅以
29 此遽認被告林佳勳行為有何過失。又系爭鑑定報告書之鑑定
30 經過係於113年8月1日初勘、113年10月29日第一次會勘、11
31 3年11月14日進行第二次會勘、114年2月26日進行第三次會

01 勘，且「113年10月29日會勘前已停止租約，承租人將室內
02 設備裝潢包括廚房給水、排水系統均拆除，清理後點交歸還
03 親嘉公司。故後續鑑定乃依照現況進行調查鑑定」等語，經
04 系爭鑑定報告書記載明確（外放系爭鑑定報告書第4、6
05 頁），故有關被告林佳勳就系爭房屋之裝潢行為是否造成系
06 爭天花板漏水及有無違反注意義務等節，既因被告林佳勳租
07 賃期間屆滿，依約回復原狀予以拆除，未能就該部分進行鑑
08 定，即無從逕認被告林佳勳就系爭房屋之裝潢行為是否造成
09 系爭天花板漏水及有無過失。而系爭房屋之房屋租賃契約書
10 未見對於如何用水或排水有何特別約定一節，已如前述，且
11 據被告林佳勳否認有經出租人告知關於用水之特別注意事項
12 （本院卷第169頁），卷內亦無證據資料可認被告林佳勳有
13 何逾越經營拉麵店所需之通常用水情形。綜觀上情，尚難令
14 被告林佳勳負民法第184條第1項前段規定之侵權行為損害賠
15 償責任。

16 3. 至系爭鑑定報告書雖記載：「亦即，房屋出租人與承租人應
17 對租賃標的的用途與性能事先確認，採取必要措施來達成該
18 目標，故本案漏水成因應屬雙方皆有責任。」云云（外放系
19 爭鑑定報告書第10頁），惟此部分未見系爭鑑定報告書載明
20 其如何判斷承租人即被告林佳勳未就系爭房屋之用途與性能
21 為事先確認之依據資料為何，其逕認被告林佳勳未先確認而
22 具有責任云云，尚乏實據，為無可採。

23 4. 另被告林佳勳並非系爭房屋之所有人，原告依民法第191條
24 第1項、公寓大廈管理條例第10條第1項規定請求被告林佳勳
25 負修復之責，尚屬無據。

26 5. 基上，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、公寓
27 大廈管理條例第10條第1項規定請求被告林佳勳負修復之
28 責，尚無可採。

29 五、綜上所述，原告依民法第191條第1項規定，請求被告親嘉公
30 司依如附表二所示之方式修復至不漏水之狀態，以及如附表
31 三所示之修復項目回復原狀，為有理由，應予准許；逾此範

01 圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告依民法第191條第1
02 項規定對被告親嘉公司已達其請求之目的，其另依民法第18
03 4條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第1項規定對被告
04 親嘉公司請求部分，根據訴之重疊合併之審理原則，無庸予
05 以審究。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
07 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
08 明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
10 書。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 13 日
12 民事第二庭 法 官 楊子龍

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
17 書記官 洪郁筑

18 附表一：

19

變更後訴之聲明
一、被告親嘉公司應將系爭天花板依如附表二所示之方式修復至不漏水之狀態，以及如附表三所示之修復項目回復原狀。
二、被告林佳勳應將系爭天花板依如附表二所示之方式修復至不漏水之狀態，以及如附表三所示之修復項目回復原狀。
三、就第一、二項之給付，如任一被告為給付，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。

20 附表二：

21

結論	證據出處
本案漏水主因是店11廚房區地坪或排水系統漏水，修復方式應採取正壓側施作防水層。因被告承租人林佳勳不再續租，並把設備與裝潢、包括增築加高地坪均已拆除運離，後續使用本標的物	外放系爭鑑定報告書第10頁

(續上頁)

01

時，若不採用沖水清理地板方式，沒有進水源就不會有漏水問題。如仍有沖水清理地板的需求，應在地板面施作防水工程，並以直接做在混凝土表面防水效能較佳。

02 附表三：

03

結論	證據出處																					
<p>修復工作包括地下一樓天花板防火設備短路損壞、電力管線設施因漏水而變色、汙染或銹蝕等，及漏水點周邊白華清理再披土油漆恢復原狀。修復之費用合計：58,400元，詳表二。</p> <p>另外一樓地坪損壞修繕，屬於租約雙方關係，非屬本案鑑定範圍。</p> <p>表二、地下一樓209、182車位天花板水損修復費用估算表</p> <table border="1" data-bbox="209 748 1193 1019"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>項目</th> <th>單位</th> <th>數量</th> <th>單價</th> <th>複價</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>緊急出口燈、火警感應器、電箱</td> <td>式</td> <td>1</td> <td>8,400</td> <td>8,400</td> <td>工料</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>地下室1樓209、182車位上方天花板刮除白華、披土、油漆(含活動施工架)</td> <td>式</td> <td>1</td> <td>50,000</td> <td>50,000</td> <td>工料</td> </tr> </tbody> </table>	項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註	1	緊急出口燈、火警感應器、電箱	式	1	8,400	8,400	工料	2	地下室1樓209、182車位上方天花板刮除白華、披土、油漆(含活動施工架)	式	1	50,000	50,000	工料	<p>外放系爭鑑定報告書第10至11頁</p>
項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註																
1	緊急出口燈、火警感應器、電箱	式	1	8,400	8,400	工料																
2	地下室1樓209、182車位上方天花板刮除白華、披土、油漆(含活動施工架)	式	1	50,000	50,000	工料																
<p>合計：58,400元</p>																						